



Årsredovisning 2016
Brf Spetsen 15-16
Org. 769627-1217

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Spetsen 15 och 16 i Umeå kommun förvärvades 2014-06-02.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus med adresser Furugränd 2 A-B, 4 A-B och Kronovägen 7 A-B. Fastigheterna byggdes 1955 och 1959 och har värdeår 1959 och 1965.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 181 kvm, varav 3 051 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm lokalyta. I föreningen finns 42 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
36 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Frisering, avtal till 2018-06-15
Tjeders Industri AB, avtalet är uppsagt per 2017-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2015
Badrumsrenovering	2015
Byte elledningar	2015
Dränering	2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med HSB Norr. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-04-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-11-06. Styrelsen har sitt säte i Umeå.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 67 (66) medlemmar.

Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-06-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Nordlund	ledamot/ordf.
Åsa Thors	ledamot/sekr.
Anna Bergman	ledamot
Ann Cronwald	ledamot
Anne Gunnarsson	ledamot

Till **revisor** har Niclas Hermansson, KPMG AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är -14 799 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -4 194 Kkr. Förändringen beror främst på planerat underhåll.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 313 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -14 486 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 14 486 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån gör föreningen ett negativt kassaflöde med -14 541 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 89 Kk0. Det överskottskapital som kvarstår i föreningen kommer att användas till framtida underhålls-åtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Stambyte, färdigställande	14 620

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 13 000 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering fönster/balkonger	2017	2 800

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 655 175	665 253	79 000	10 799	-4 193 888	33 216 339
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			79 000	-79 000		
lanspråktagande yttre fond			-158 000	158 000		
Balanseras i ny räkning				-4 193 888	4 193 888	
Årets resultat					-14 798 834	-14 798 834
Belopp vid årets utgång	36 655 175	665 253	0	-4 104 089	-14 798 834	18 417 505

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 126	2 157	1 268
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-14 799	-4 194	90
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	-14 486	-3 881	272
Soliditet, %	40,4	54,9	57,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	596	596	596
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 730	9 762	9 990
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 363	13 363	13 368
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,10	2,25	2,13
Fastighetens belåningsgrad, % **	61,7	61,4	61,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 104 089
Årets resultat	-14 798 834
	<hr/>
	-18 902 923
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	95 739
Ur yttre fond ianspråk tas	-95 739
I ny räkning överföres	-18 902 923
	<hr/>
	-18 902 923

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>2 126 484</u>	<u>2 156 566</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 126 484	2 156 566
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-15 776 213	-5 300 795
Övriga externa kostnader	4	-203 468	-152 397
Personalkostnader	5	-70 967	-62 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-312 837</u>	<u>-312 837</u>
Summa rörelsens kostnader		-16 363 485	-5 828 107
Rörelseresultat		-14 237 001	-3 671 541
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		37	30 755
Räntekostnader		<u>-561 870</u>	<u>-553 102</u>
Summa finansiella poster		-561 833	-522 347
Årets resultat		-14 798 834	-4 193 888

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	43 287 371	43 600 208
Summa materiella anläggningstillgångar		43 287 371	43 600 208
Summa anläggningstillgångar		43 287 371	43 600 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 488	603
Övriga fordringar		6 003	33 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 008	63 985
Summa kortfristiga fordringar		55 499	97 905
Kassa och bank		2 275 918	16 817 369
Summa omsättningstillgångar		2 331 417	16 915 274
SUMMA TILLGÅNGAR		45 618 788	60 515 482

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	37 320 428	37 320 428
Fond för yttre underhåll	0	79 000
Summa bundet eget kapital	37 320 428	37 399 428

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 104 089	10 799
Årets resultat	-14 798 834	-4 193 888
Summa fritt eget kapital	-18 902 923	-4 183 089

Summa eget kapital

18 417 505

33 216 339

Långfristiga skulder

8, 10

Skulder till kreditinstitut	26 599 140	26 688 548
Summa långfristiga skulder	26 599 140	26 688 548

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	8	89 408	89 408
Leverantörsskulder		147 918	130 045
Aktuell skatteskuld		143 964	71 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	220 853	320 110
Summa kortfristiga skulder		602 143	610 595

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 618 788

60 515 482

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 237 001	-3 671 541
Avskrivningar	312 837	312 837
Erhållen ränta mm	37	30 755
Erlagd ränta	-561 870	-553 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 485 997	-3 881 051
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 885	-243
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	45 291	-36 749
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	17 873	41 830
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-26 325	158 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 452 043	-3 717 652
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	1 420 000
Amortering långfristiga lån	-89 408	-44 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-89 408	1 375 296
Förändring av likvida medel	-14 541 451	-2 342 356
Likvida medel vid årets början	16 817 369	19 159 725
Likvida medel vid årets slut	2 275 918	16 817 369

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter, bostäder	1 630 753	1 618 660
	Hyresintäker, bostäder	253 047	263 481
	Hyresintäkter, lokaler	76 185	76 119
	Hyresintäkte, p-platser	154 188	161 404
	Övriga intäkter	12 311	36 902
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 126 484	2 156 566

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	92 107	128 835
	Fastighetsel	79 470	56 177
	Fjärrvärme	408 408	339 173
	Vatten/avlopp	128 620	125 665
	Sophantering	74 891	71 799
	Snöröjning/sandning	38 651	50 460
	Reparationer/underhåll	143 351	144 045
	Planerat underhåll	14 620 450	4 226 604
	Fastighetsförsäkring	39 908	38 936
	Fastighetsavgift/-skatt	72 932	71 032
	Kabel-TV	38 176	37 331
	Övriga driftskostnader	39 249	10 738
	Summa driftkostnader	15 776 213	5 300 795
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	79 631	75 351
	Revisionsarvode	10 218	4 920
	Konsultarvoden	85 871	0
	IT-tjänster	302	185
	Övr försäljningskostnader	0	30 600
	Överlåtelse/pantsätt kostnad	10 155	29 142
	Serviceavg till brf-organisation	5 760	0
	Bankkostnader	3 380	3 198
	Övriga externa kostnader	8 151	9 001
	Summa övriga externa kostnader	203 468	152 397
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	54 000	46 800
	Sociala avgifter	16 967	15 278
		70 967	62 078

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	44 095 605	44 095 605		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 095 605	44 095 605		
	Ingående avskrivningar	-495 397	-182 560		
	Årets avskrivningar	-312 837	-312 837		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-808 234	-495 397		
	Utgående redovisat värde	43 287 371	43 600 208		
	Redovisat värde byggnader	30 475 471	30 788 308		
	Redovisat värde mark	12 811 900	12 811 900		
	Summa redovisat värde	43 287 371	43 600 208		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	31 913 000 19 690 000	26 333 000 18 682 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
	Försäkringspremier	16 537	16 472		
	Fastighetsskötsel	0	32 209		
	Kabel-TV	9 748	9 544		
	Ekonomisk förvaltning	19 723	0		
	Övriga förutbetalda kostnader	0	5 760		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 008	63 985		
Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31		
	Amortering inom 1 år	89 408	89 408		
	Amortering inom 2 till 5 år	357 632	357 632		
	Amortering efter 5 år	26 241 508	26 330 916		
	Summa långfristiga skulder	26 688 548	26 777 956		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2017	2016-12-31
	Handelsbanken	2020-06-01	2,93		8 940 887
	Handelsbanken	2017-06-01	2,25		8 940 887
	Handelsbanken	2019-06-01	1,20	89 408	8 806 774
	Summa			89 408	26 688 548
	Avgår kortfristig del				89 408
	Summa långfristiga skulder				26 599 140

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	195 704	176 520
	Upplupna räntekostnader	8 220	6 573
	Fjärrvärme	0	44 212
	Övriga upplupna kostnader	16 929	92 805
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 853	320 110

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 823 000	26 823 000
	Summa ställda säkerheter	26 823 000	26 823 000

Umeå den

Johan Nordlund

Åsa Thors

Anna Bergman

Ann Cronwald

Anne Gunnarson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

KPMG AB

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor